



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

DECRETO N.454, 28 DE ABRIL DE 2022.

Instaura, no âmbito do Poder Executivo Municipal, procedimento administrativo para arrecadação de imóveis urbanos abandonados, na forma que menciona.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAPEBI, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município de Itapebi,

CONSIDERANDO que a Constituição Federal de 1988 alçou a função social da propriedade ao patamar de direito fundamental, de princípio da ordem econômica e de pressuposto do direito à cidade e do cumprimento das funções sociais desta, conforme o disposto, respectivamente, no inciso XXIII do artigo 5º; inciso III do artigo 170, e parágrafo 2º, do artigo 182, todos da Carta Magna;

CONSIDERANDO que o Texto Constitucional, em seu art. 182, *caput*, incumbiu aos Municípios executar a política de desenvolvimento urbano, cujo objetivo é ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

CONSIDERANDO que a situação de abandono de imóveis urbanos resulta em uma série de problemas de ordem ecológica, estética, sanitária e de segurança à população;

CONSIDERANDO que o Código de Polícia Administrativa do Município, em seu artigo 58, obriga os responsáveis pelos imóveis situados na municipalidade a conservar em perfeito asseio os seus quintais, pátios e terrenos, vedando expressamente a existência de terrenos cobertos de mato, pantanosos, que servem de depósito de lixo, ou de água estagnada, dentro dos limites da cidade, vilas e povoados;



**MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA**

CONSIDERANDO que o Código Civil Brasileiro de 2002, em seu artigo 1.276, determina que “o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições ”;

CONSIDERANDO a previsão trazida pelo artigo 64 da Lei Federal n. 13.465/2017, em que “os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago ”;

CONSIDERANDO que a arrecadação de bens é um procedimento administrativo que deve ser levado à frente pela própria Administração Pública municipal, porquanto este Ente é o responsável pela execução da política urbana, nos termos do art. 182 da Lei Fundamental, e tal procedimento objetiva a promoção do direito à cidade, a garantia de acesso incluyente e equitativo ao espaço e à infraestrutura urbana;

CONSIDERANDO o teor do Enunciado 242 do Conselho da Justiça Federal;

D E C R E T A:

Art. 1º. O procedimento administrativo para arrecadação de imóveis urbanos abandonados do Município de Itapebi – Bahia, obedecerá aos termos do artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, artigo 2º, inc. VI, alíneas “a”, “e” e “f”, da Lei Federal nº 10.257/2001, artigos 1.275, inc. III, e 1.276, caput e § 2º, do Código Civil Brasileiro, artigos 64 e 65 da Lei Federal n. 13.465/2017, e dar-se-á de acordo com os procedimentos dispostos neste Decreto, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no art. 5º, § 3º, da Lei 10.257/2001, no que couber.



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

Art. 2º. Poderá haver a arrecadação de imóvel urbano, por parte do Município de Itapebi, quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

I – o imóvel encontrar-se em situação de abandono;

II – o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III – o imóvel não estiver na posse de outrem;

§ 1º - Presumir-se-á a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais, além de outros elementos caracterizadores do abandono, colhidos na instrução do procedimento administrativo ou judicial, garantidas a ampla defesa e o contraditório.

§ 2º - Configura a cessação dos atos de posse:

I – a perda, pelo proprietário, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade, decorrente:

a) do deliberado não uso desses poderes;

b) da não percepção dos respectivos frutos;

c) da não realização de obras de conservação do bem;

d) do exercício do seu direito em desacordo com o fim econômico e social;

II – a falta de exercício do poder de fato sobre o imóvel.

Art. 3º. O procedimento administrativo deverá garantir o direito de ampla defesa ao interessado, e será iniciado pela Secretaria de Infraestrutura do Município, sendo atribuído a uma comissão permanente – Comissão de Análise e Gerenciamento dos Imóveis Abandonados (CAGIM) – o julgamento de eventuais recursos.

Art. 4º. Fica criada a Comissão mencionada no artigo anterior, que terá a seguinte composição mínima:



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

I – 01 (um) servidor público do quadro de cargos efetivos do setor de cadastro imobiliário do Departamento de Tributos do Município, e respectivo suplente;

II – 01 (um) procurador municipal, e respectivo suplente;

III – 01 (um) servidor público, preferencialmente arquiteto ou engenheiro, do quadro de cargos efetivos da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SMURB), e respectivo suplente.

Parágrafo único. O Presidente da comissão julgante deverá ser o servidor detentor do cargo de Procurador Municipal, indicado pelo Procurador-Geral.

Art. 5º. O procedimento administrativo será iniciado de ofício pela autoridade competente, através de Termo de Início da Ação Arrecadatória - TIAA, ou mediante requisição ou denúncia escrita e fundamentada de terceiros, ou, ainda, a requerimento do interessado.

§ 1º - Os órgãos fiscalizatórios do Município providenciarão relatório circunstanciado do estado e condição do bem, acompanhado de todos os meios de prova capazes de atestar a situação de abandono do imóvel, tais como fotografias, laudos periciais, depoimentos de vizinhos ou moradores do entorno, dentre outros documentos, que serão numerados e acostados em pastas individuais.

§ 2º - Além do relato das diligências e documentos previstos no parágrafo anterior, os autos serão instruídos com os seguintes documentos:

I – requerimento, requisição ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

II – certidão imobiliária atualizada do imóvel em situação de abandono, quando houver;

III – prova fotográfica da situação de abandono do imóvel;

IV – notificações e autos de infração por infrações prévias, quando houver;



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

V – termo declaratório que comprove o tempo de abandono do imóvel; e

VI – certidão positiva de ônus fiscais;

Art. 6º. Devidamente instruído o procedimento administrativo, será notificado o proprietário para manifestar-se no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data do recebimento da notificação, acerca do teor do processo.

§ 1º - A notificação se dará:

I – pessoalmente;

II – pelo correio, mediante Aviso de Recebimento (AR);

III – por edital.

§ 2º - A notificação pessoal será lavrada pela autoridade competente e assinada pela pessoa notificada, ou, na hipótese de o notificado se recusar a assinar, será averbada a recusa de assinatura pela autoridade competente.

§ 3º - A notificação pelo correio será considerada realizada com a juntada de AR aos autos do processo administrativo.

§ 4º - No caso de o infrator estar em lugar incerto ou não sabido, a notificação far-se-á por edital, publicado no Diário Oficial do Município, sendo considerado notificado a partir da data dessa publicação.

§ 5º - As notificações serão nulas, se feitas sem observância das prescrições legais, mas o comparecimento do administrado para tomar ciência da existência do processo administrativo supre sua falta ou irregularidade.

Art. 7º. Impugnado o mérito do procedimento administrativo mencionado no caput do artigo anterior, incumbirá à parte interessada o ônus de desconstituir a presunção de legitimidade do relatório e das provas previstas no artigo 5º deste Decreto.



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

§ 1º - Caso a parte interessada impugne a situação de abandono, mas reconheça o estado de deterioração do imóvel, deverá promover as ações necessárias à sua recuperação.

§ 2º - Na hipótese do parágrafo anterior, a Administração Municipal, após parecer da Comissão, poderá firmar Termo de Ajuste de Conduta (TAC) com o interessado, a fim de realizar plano de ação destinado à recuperação e a regular utilização bem.

§ 3º - Aprovada pela comissão a lavratura do Termo de Ajustamento de Conduta, ficará o procedimento administrativo de arrecadação suspenso, por no máximo 60 (sessenta) dias, para a lavratura do respectivo instrumento pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, ouvida a Procuradoria do Município acerca do seu conteúdo.

§ 4º - Celebrado o Termo de Ajuste de Conduta, o processo será arquivado sem julgamento, sendo resolvidos eventuais descumprimentos através das sanções pactuadas no próprio instrumento do TAC.

§ 5º - Na hipótese de não ser firmado o Termo de Ajustamento de Conduta, o procedimento para a arrecadação seguirá o seu curso, com o julgamento da impugnação.

§ 6º - Nos casos em que tenha havido impugnação do estado de abandono do bem, julgada improcedente no curso do procedimento administrativo, o Município poderá requerer judicialmente a imissão na posse do imóvel, a fim de evitar futuros embaraços.

Art. 8º. A manifestação tempestiva do proprietário quanto ao teor do procedimento mencionado no caput do artigo 6º será analisada pela Secretaria de Infraestrutura do Município, que decidirá no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

Art. 9º. Da decisão mencionada no caput do artigo anterior caberá recurso à CAGIM, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação da decisão administrativa, em face de razões de constitucionalidade, legalidade e mérito da decisão.

§ 1º - A petição de recurso deverá conter:



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

I – o endereçamento para a autoridade recorrida;

II – a indicação do processo administrativo em que consta a decisão recorrida;

III – o nome, a qualificação e o endereço do recorrente; e

IV – a exposição das razões e dos fundamentos da inconformidade.

§ 2º - O recurso descrito no *caput* será recebido com efeito suspensivo.

Art. 10º. A ausência de manifestação do proprietário nos prazos estabelecidos nos arts. 6º ou 9º deste Decreto será interpretada como concordância com a arrecadação do bem.

Art. 11. Após encerrado o procedimento administrativo, evidenciadas as circunstâncias materiais e comprovado o abandono do imóvel, o Chefe do Poder Executivo Municipal declarará o imóvel como bem vago, e sujeito à arrecadação por abandono, nos termos do art. 1.276 e parágrafos do Código Civil Brasileiro.

§ 1º - Será dada publicidade à Declaração Municipal de Vacância de Bem Imóvel Abandonado, mediante publicação da íntegra de seu conteúdo no Diário Oficial do Município e em jornal de ampla circulação local.

§ 2º - A declaração contida no *caput* deste artigo não eximirá o proprietário de manter, conservar o bem e arcar com o pagamento dos respectivos tributos, até a incorporação do imóvel ao patrimônio do Município.

§ 3º - Após a devida publicidade da declaração mencionada no parágrafo primeiro, o imóvel declarado como vago ficará sob a posse provisória do Município de Itapebi, até passar ao seu domínio pleno ao final do procedimento de Arrecadação.

Art. 12. Uma vez declarada a vacância do imóvel abandonado, por meio da abertura do procedimento de arrecadação do bem, e transcorrido o prazo de 3 (três) anos, estabelecido no art. 1.276 da Lei n. 10.406/02, sem modificação na situação que deu origem àquele, o



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

imóvel passará à propriedade do Município de Itapebi e, com as medidas judiciais cabíveis, será feita a sua regularização perante o cartório.

§ 1º - Passando o imóvel à propriedade do Município, a Procuradoria-Geral Municipal adotará as medidas legais cabíveis para a regularização do bem arrecadado na esfera cartorial, por meio do imediato ajuizamento de ação para declarar judicialmente o seu direito sobre a propriedade do imóvel arrecadado.

§ 2º - Ajuizada a ação declaratória, será requerido o registro da citação perante o registro de imóveis, conforme item 21 do art. 167, da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

§ 3º - As providências necessárias para a regularização dos imóveis encampados na esfera cartorial são de competência da Procuradoria-Geral do Município de Itapebi.

Art. 13. Caso o proprietário do imóvel declarado vago reivindique, durante o transcurso do prazo de 3 (três) anos descrito no art. 1.276 do Código Civil, a posse do bem que se encontra provisoriamente com o Município, ele deverá previamente comprovar a realização das obras de conservação do bem, de acordo com o fim econômico e social para o qual é constitucionalmente protegido, bem como deverá:

I – recolher, previamente, os tributos municipais incidentes sobre o imóvel, devidos por todo o tempo decorrido, antes, durante e depois da Arrecadação, com multa e com os demais consectários da inadimplência;

II – ressarcir, previamente, as despesas do Município relativas à guarda e conservação do imóvel, acrescidas dos seus consectários, inclusive juros e atualização monetária.

Art. 14. Respeitado o procedimento de arrecadação, enquanto o Município estiver com a posse provisória do bem, descrita no art. 11, §3º, deste Decreto, o Ente Público poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.



MUNICÍPIO DE ITAPEBI
ESTADO DA BAHIA

Art. 15. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser destinado aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município, nos termos da lei.

Parágrafo único. Caso não haja interesse da Administração no imóvel arrecadado, poderá ser determinada, ainda, sua alienação, respeitados os procedimentos previstos em lei.

Art. 16. A contagem dos prazos previstos neste Decreto excluem os dias de início e incluem os do respectivo término.

Art. 17. Portaria expedida pela Procuradoria Geral do Município especificará os procedimentos e prazos internos para o funcionamento da CAGIM.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itapebi - Bahia, 28 de Abril de 2022.

JUAREZ DA SILVA OLIVEIRA
PREFEITO